
02009222605990012



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ **Αρ. Φύλλου 922**

26 Μαΐου 1999

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. Γ1β/326/52

Έγκριση και θέση σε ισχύ κανονισμού διοικήσεως και λειτουργίας των δέκα (10) πολυκατοικιών, στον οικισμό Δραπετσώνας Πειραιώς.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΝΟΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του υπ'αριθμ. 330/60 Β.Δ/τος "περί κωδικοποιήσεως της περί αποκαταστάσεως των Αστών Προσφύγων Νομοθεσίας Ν. 2044 1952".
2. Τις διατάξεις του υπ'αριθμ. 692/61 Β.Δ/τος "περί κωδικοποιήσεως των διατάξεων του Ν.Δ. 4176/61 των αναφερομένων στη στέγαση παραπηγματούχων οικογενειών των πόλεων Αθηνών - Πειραιώς και Θεσσαλονίκης".
3. Τις διατάξεις του Ν. 3741/29 "Περί της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας".

Τα άρθρα 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικος.

4. Την υπ'αριθμ. 12α/28/1.8.62 γνωμοδότηση της τέως Επιτροπής Εκδικάσεως Προσφύγων.
5. Τις υπ' αριθμ. Δ5/23890/31.8.62, Δ5/19594/1961 αποφάσεις "Περί εγκρίσεως τύπων (παραχωρητηρίων) αποφάσεων, μεταβιβάσεως κυριότητος του Υπουργείου Κοιν. Υπηρεσιών προς δικαιούχους στεγάσεως κατά τας διατάξεις του υπ'αριθμ. 692/1961 Β.Δ/τος.
6. Την αριθμ. ΔΥ3α/οικ. 5803/13-11-98 (ΦΕΚ 1178/98 τ.Β') "Ανάθεση αρμοδιοτήτων στους Υφυπουργούς Υγείας και Πρόνοιας Νικ. Φαρμάκη και Θεοδ. Κοτσώνη'".
7. Τις διατάξεις του Β.Δ/τος 330/60, άρθρο 73 "Περί εξουσιοδοτήσεως του Υπουργού για την έγκριση καταστατικού".
8. Τις διατάξεις του Ν.2399/96, άρθρο 14 (ΦΕΚ 90/27.5.96 τ.Β) "Περί ανάθεσης αρμοδιοτήτων στους Γενικούς Γραμματείς Περιφερειών"
9. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη εις βάρος του κρατικού πρϋπολογισμού.

Εγκρίνουμε και θέτουμε σε ισχύ τον καταρτισθέντα κανονισμό Διοίκησης και λειτουργίας των ανεγερθεισών πολυκατοικιών στον οικισμό Δραπετσώνας Πειραιώς, ως κατωτέρω:

«ΣΥΣΤΑΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΤΩΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ: ΚΑΠΕΤΑΝΙΔΟΥ, ΠΟΝΤΟΥ, ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΟΥΣ, ΑΝΑΛΗΨΕΩΣ ΚΑΙ ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΟΣ ΣΤΗ ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑ.»

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

Ι. Περιγραφή Οικισμού

1. Ο οικισμός, που φαίνεται στο θεωρημένο από τον Δ/ντή της Υπηρεσίας Οικισμού του τ. Υπουργείου Δημοσίων Έργων διάγραμμα με αριθμό 507/22 και το αριθμ. 6963 διάγραμμα του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας, - περιλαμβάνει 180 διαμερίσματα που είναι κατανεμημένα σε 10 χωριστά κτίρια με τα πιο κάτω στοιχεία και με τον αντίστοιχο αριθμό κατοικιών στο σύνολο και σε κάθε όροφο για καθένα από αυτά, όπως φαίνεται στον πιο κάτω πίνακα:

Ο.Τ.	ΚΤΙΡΙΟ	ΤΥΠΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΑΡ.ΔΙΑΜ/ ΟΡΟΦ	ΑΡ/ ΔΩΜ/ ΔΙΑΜ
			ΥΠΟΓ.		
	1	308-	ΙΣΟΓ.	2	3
1	1-Π	405		2	4
			Α÷Ζ	2	3
				2	4
	Σύνολο			32	
1	1 2-Π	407/0	Α÷Δ	2	4
	Σύνολο			8	
1	1 3-Π	310/2	Α÷Δ	4	3
	Σύνολο			16	
			ΥΠΟΓ.		
2	2	308	ΙΣΟΓ.	2	3
	1-Π	405		2	4
			Α÷Ζ	2	3
				2	4
	Σύνολο			32	
2	2 2-Π	310/2	Α÷Δ	4	3
	Σύνολο			16	
2	2 3-Π	310/2	Α÷Δ	4	3
	Σύνολο			16	

Ο.Τ.	ΚΤΙΡΙΟ	ΤΥΠΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΑΡ.ΔΙΑΜ/ ΟΡΟΦ	ΑΡ/ΔΩΜ/ ΔΙΑΜ
2	2 4-Π	201/2	Α÷Δ	6	2
	Σύνολο			24	
2	2 5-Π	201/1	Α÷Δ	3	2
	Σύνολο			12	
4	4 1-Π	407/1	Α÷Δ	2	4
	Σύνολο			8	
4	4 2-Π	310/2	Α÷Δ	4	3
	Σύνολο			16	
	ΓΕΝΙΚΟΣΥΝΟΛΟ			180	

ΙΙ. Στοιχεία οικοπεδικού χώρου

1. Οι κατοικίες κτίσθηκαν στα Ο.Τ.1 , Ο.Τ 2 και Ο.Τ.4 .

2. Σαν οικόπεδο για τα κτίρια :

α. 1 / 1-Π , 1 / 2-Π και 1 / 3-Π λαμβάνεται ολόκληρη η επιφάνεια του Ο.Τ. 1 ίση με 3.020,70 μ2 ,

β. 2 / 1-Π , 2 / 2-Π , 2 / 3-Π , 2 / 4-Π , και 2 / 5-Π λαμβάνεται ολόκληρη η επιφάνεια του Ο.Τ.2 ίση με 3.920,60 μ2 , και

γ. 4 /1-Π και 4 / 2-Π λαμβάνεται τμήμα της επιφάνειας του Ο.Τ.4 ,με τις διαστάσιες που αυτό φαίνεται στο ως άνω 507/22 διάγραμμα , ίσο προς 1.900,60 μ2.

ΙΙΙ. Περιγραφή των πολυκατοικιών

1. Κάθε μία εκ των πολυκατοικιών 1 / 1-Π και 2 / 1-Π αποτελείται από :

α. Υπόγειο στο οποίο βρίσκονται χώροι αποθήκης όσοι και τα διαμερίσματα

β. Ισόγειο αποτελούμενο από διαμερίσματα όπως αυτά φαίνονται στον παραπάνω πίνακα

γ. Επτά ορόφους με διαμερίσματα ως ο παραπάνω πίνακας επίσης

δ. Δώμα

Οι ως άνω πολυκατοικίες περιλαμβάνουν επίσης τους παρακάτω κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους:

μία κεντρική είσοδο, ένα κλιμακοστάσιο και ασανσέρ .

2. Κάθε μία εκ των πολυκατοικιών 1 / 2-Π , 2 / 5-Π και 4 / 1-Π αποτελείται από:

α. Πυλωτή

β. Τέσσερεις ορόφους με διαμερίσματα ως ο παραπάνω πίνακας

γ. Δώμα

Οι ως άνω πολυκατοικίες περιλαμβάνουν επίσης τους παρακάτω κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους:

Μία κεντρική είσοδο, ένα κλιμακοστάσιο και ασανσέρ.

3. Κάθε μία εκ των πολυκατοικιών 1 / 3-Π , 1 / 4-Π , 2 / 2-Π , 2 / 3-Π , 2 / 4-Π και 4 / 2-Π αποτελείται από :

α. Πυλωτή

β. Τέσσερεις ορόφους με διαμερίσματα ως ο παραπάνω πίνακας

γ. Δώμα

Οι ως άνω πολυκατοικίες περιλαμβάνουν επίσης τους πιο κάτω κοινόχρηστους και κιονόκτητους χώρους:

Δύο κεντρικές εισόδους, δύο κλιμακοστάσια και δύο ασανσέρ

Όλες οι πολυκατοικίες, πλην των 1/1-Π και 2/1-Π διαθέτουν ανά δύο από ένα λεβητοστάσιο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

Πίνακες στοιχείων και κατανομής ποσοστών διαμερισμάτων για κάθε πολυκατοικία:

ΠΙΝΑΚΕΣ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Ο.Τ.1 ΚΤΙΡΙΟ 1/1 - Π ΤΥΠΟΣ 308 - 405

ΟΡΟΦΟΣ	Α/Α	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΟΓΚΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ	ΟΓΚΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	ΟΓΚΟΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
1	2	3	4	5	6	7
ΥΠΟΓΕΙΟ	1	5.25	13.12	–	13.12	1
	2	4.90	12.25	–	12.25	1
	3	4.90	12.25	–	12.25	1
	4	3.08	7.70	–	7.70	1
	5	2.42	6.05	–	6.05	1
	6	2.42	6.05	–	6.05	1
	7	2.42	6.05	–	6.05	1
	8	2.30	5.75	–	5.75	1
	9	2.30	5.75	–	5.75	1
	10	2.30	5.75	–	5.75	1
	11	2.30	5.75	–	5.75	1
	12	2.20	5.50	–	5.50	1
	13	3.42	8.55	–	8.55	1
	14	3.42	8.55	–	8.55	1
	15	4.42	11.05	–	11.05	1
	16	2.90	7.25	–	7.25	1
	17	3.51	8.78	–	8.78	1
	18	4.42	11.05	–	11.05	1
	19	3.42	8.55	–	8.55	1
	20	3.42	8.55	–	8.55	1
	21	2.20	5.50	–	5.50	1
	22	2.30	5.75	–	5.75	1
	23	2.30	5.75	–	5.75	1
	24	2.30	5.75	–	5.75	1
	25	2.30	5.75	–	5.75	1
	26	2.42	6.05	–	6.05	1
	27	2.42	6.05	–	6.05	1
	28	2.42	6.05	–	6.05	1
	29	3.08	7.70	–	7.70	1
	30	5.60	14.00	–	14.00	1
	31	4.90	12.25	–	12.25	1
	32	4.90	12.25	–	12.25	1
ΙΣΟΓΕΙΟ	1	62.57	181.45	60.44	241.89	10.586
	2	78.26	226.95	75.60	302.55	13.944
	3	78.26	226.95	75.60	302.55	13.944
	4	62.57	181.45	60.44	241.89	10.586
Α	1	62.57	181.45	60.44	241.89	10.586
	2	78.26	226.95	75.60	302.55	13.944
	3	78.26	226.95	75.60	302.55	13.944
	4	62.57	181.45	60.44	241.89	10.586
Β	1	62.57	181.45	60.44	241.89	10.586
	2	78.26	226.95	75.60	302.55	13.944
	3	78.26	226.95	75.60	302.55	13.944
	4	62.57	181.45	60.44	241.89	10.586
Γ	1	62.57	181.45	60.44	241.89	10.586
	2	78.26	226.95	75.60	302.55	13.944
	3	78.26	226.95	75.60	302.55	13.944
	4	62.57	181.45	60.44	241.89	10.586
Δ	1	62.57	181.45	60.44	241.89	10.586
	2	78.26	226.95	75.60	302.55	13.944
	3	78.26	226.95	75.60	302.55	13.944
	4	62.57	181.45	60.44	241.89	10.586
Ε	1	62.57	181.45	60.44	241.89	10.586
	2	78.26	226.95	75.60	302.55	13.944
	3	78.26	226.95	75.60	302.55	13.944
	4	62.57	181.45	60.44	241.89	10.586
ΣΤ	1	62.57	181.45	60.44	241.89	10.586
	2	78.26	226.95	75.60	302.55	13.944
	3	78.26	226.95	75.60	302.55	13.944
	4	62.57	181.45	60.44	241.89	10.586
Ζ	1	62.57	181.45	60.44	241.89	10.586
	2	78.26	226.95	75.60	302.55	13.944
	3	78.26	226.95	75.60	302.55	13.944
	4	62.57	181.45	60.44	241.89	10.586
ΣΥΝΟΛ.			6791.55	2176.64	8968.19	424.48

Ο.Τ.1 ΚΤΙΡΙΟ 1/2 - Π ΤΥΠΟΣ 407

ΟΡΟΦΟΣ	Α/Α	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΟΓΚΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
1	2	3	4	5	6	7
Α	1	86.665	253.928	48.948	302.876	14.334
	2	86.665	253.928	48.948	302.876	14.334
Β	1	86.665	253.928	48.948	302.876	14.334
	2	86.665	253.928	48.948	302.876	14.334
Γ	1	86.665	253.928	48.948	302.876	14.334
	2	86.665	253.928	48.948	302.876	14.334
Δ	1	86.665	253.928	48.948	302.876	14.334
	2	86.665	253.928	48.948	302.876	14.334
ΣΥΝΟΛΑ			2031.424	391.584	2423.008	114.672

Ο.Τ.1 ΚΤΙΡΙΟ 1/3 - Π ΤΥΠΟΣ 310

ΟΡΟΦΟΣ	Α/Α	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΟΓΚΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
1	2	3	4	5	6	7
Α	1	65.088	190.708	23.359	214.067	10.132
	2	64.073	187.734	22.994	210.728	9.974
	3	64.073	187.734	22.994	210.728	9.974
	4	65.088	190.708	23.359	214.067	10.132
Β	1	65.088	190.708	23.359	214.067	10.132
	2	64.073	187.734	22.994	210.728	9.974
	3	64.073	187.734	22.994	210.728	9.974
	4	65.088	190.708	23.359	214.067	10.132
Γ	1	65.088	190.708	23.359	214.067	10.132
	2	64.073	187.734	22.994	210.728	9.974
	3	64.073	187.734	22.994	210.728	9.974
	4	65.088	190.708	23.359	214.067	10.132
Δ	1	65.088	190.708	23.359	214.067	10.132
	2	64.073	187.734	22.994	210.728	9.974
	3	64.073	187.734	22.994	210.728	9.974
	4	65.088	190.708	23.359	214.067	10.132
ΣΥΝΟΛ.			3027.536	370.824	3398.360	160.848

Ο.Τ.2 ΚΤΙΡΙΟ 2/1 - Π ΤΥΠΟΣ 308 - 405

ΟΡΟΦΟΣ	Α/Α	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΟΓΚΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ	ΟΓΚΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	ΟΓΚΟΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
1	2	3	4	5	6	7
ΥΠΟΓΕΙΟ	1	5.25	13.12	_	13.12	1
	2	4.90	12.25	_	12.25	1
	3	4.90	12.25	_	12.25	1
	4	3.08	7.70	_	7.70	1
	5	2.42	6.05	_	6.05	1
	6	2.42	6.05	_	6.05	1
	7	2.42	6.05	_	6.05	1
	8	2.30	5.75	_	5.75	1
	9	2.30	5.75	_	5.75	1
	10	2.30	5.75	_	5.75	1
	11	2.30	5.75	_	5.75	1
	12	2.20	5.50	_	5.50	1
	13	3.42	8.55	_	8.55	1
	14	3.42	8.55	_	8.55	1
	15	4.42	11.05	_	11.05	1
	16	2.90	7.25	_	7.25	1
	17	3.51	8.78	_	8.78	1
	18	4.42	11.05	_	11.05	1
	19	3.42	8.55	_	8.55	1
	20	3.42	8.55	_	8.55	1
	21	2.20	5.50	_	5.50	1
	22	2.30	5.75	_	5.75	1
	23	2.30	5.75	_	5.75	1
	24	2.30	5.75	_	5.75	1
	25	2.30	5.75	_	5.75	1
	26	2.42	6.05	_	6.05	1
	27	2.42	6.05	_	6.05	1
	28	2.42	6.05	_	6.05	1
	29	3.08	7.70	_	7.70	1
	30	5.60	14.00	_	14.00	1
	31	4.90	12.25	_	12.25	1
	32	4.90	12.25	_	12.25	1
ΙΣΟΓΕΙΟ	1	62.57	181.45	60.44	241.89	8.012
	2	78.26	226.95	75.60	302.55	10.560
	3	78.26	226.95	75.60	302.55	10.560
	4	62.57	181.45	60.44	241.89	8.012
Α	1	62.57	181.45	60.44	241.89	8.012
	2	78.26	226.95	75.60	302.55	10.560
	3	78.26	226.95	75.60	302.55	10.560
	4	62.57	181.45	60.44	241.89	8.012
Β	1	62.57	181.45	60.44	241.89	8.012
	2	78.26	226.95	75.60	302.55	10.560
	3	78.26	226.95	75.60	302.55	10.560
	4	62.57	181.45	60.44	241.89	8.012
Γ	1	62.57	181.45	60.44	241.89	8.012
	2	78.26	226.95	75.60	302.55	10.560
	3	78.26	226.95	75.60	302.55	10.560
	4	62.57	181.45	60.44	241.89	8.012
Δ	1	62.57	181.45	60.44	241.89	8.012
	2	78.26	226.95	75.60	302.55	10.560
	3	78.26	226.95	75.60	302.55	10.560
	4	62.57	181.45	60.44	241.89	8.012
Ε	1	62.57	181.45	60.44	241.89	8.012
	2	78.26	226.95	75.60	302.55	10.560
	3	78.26	226.95	75.60	302.55	10.560
	4	62.57	181.45	60.44	241.89	8.012
ΣΤ	1	62.57	181.45	60.44	241.89	8.012
	2	78.26	226.95	75.60	302.55	10.560
	3	78.26	226.95	75.60	302.55	10.560
	4	62.57	181.45	60.44	241.89	8.012
Ζ	1	62.57	181.45	60.44	241.89	8.012
	2	78.26	226.95	75.60	302.55	10.560
	3	78.26	226.95	75.60	302.55	10.560
	4	62.57	181.45	60.44	241.89	8.012
ΣΥΝΟΛ.			6791.55	2176.64	8968.19	329.152

Ο.Τ.2 ΚΤΙΡΙΟ 2/2 - Π ΤΥΠΟΣ 310

ΟΡΟΦΟΣ	Α/Α	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΟΓΚΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ	ΟΓΚΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	ΟΓΚΟΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
1	2	3	4	5	6	7
Α	1	65.088	190.708	22.868	213.576	7.833
	2	64.073	187.734	22.511	210.245	7.712
	3	64.073	187.734	22.511	210.245	7.712
	4	65.088	190.708	22.868	213.576	7.833
Β	1	65.088	190.708	22.868	213.576	7.833
	2	64.073	187.734	22.511	210.245	7.712
	3	64.073	187.734	22.511	210.245	7.712
	4	65.088	190.708	22.868	213.576	7.833
Γ	1	65.088	190.708	22.868	213.576	7.833
	2	64.073	187.734	22.511	210.245	7.712
	3	64.073	187.734	22.511	210.245	7.712
	4	65.088	190.708	22.868	213.576	7.833
Δ	1	65.088	190.708	22.868	213.576	7.833
	2	64.073	187.734	22.511	210.245	7.712
	3	64.073	187.734	22.511	210.245	7.712
	4	65.088	190.708	22.868	213.576	7.833
ΣΥΝΟΛ.			3027.536	363.032	3390.568	124.360

Ο.Τ.2 ΚΤΙΡΙΟ 2/3 - Π ΤΥΠΟΣ 310

ΟΡΟΦΟΣ	Α/Α	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΟΓΚΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ	ΟΓΚΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	ΟΓΚΟΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
1	2	3	4	5	6	7
Α	1	65.088	190.708	22.868	213.576	7.833
	2	64.073	187.734	22.511	210.245	7.712
	3	64.073	187.734	22.511	210.245	7.712
	4	65.088	190.708	22.868	213.576	7.833
Β	1	65.088	190.708	22.868	213.576	7.833
	2	64.073	187.734	22.511	210.245	7.712
	3	64.073	187.734	22.511	210.245	7.712
	4	65.088	190.708	22.868	213.576	7.833
Γ	1	65.088	190.708	22.868	213.576	7.833
	2	64.073	187.734	22.511	210.245	7.712
	3	64.073	187.734	22.511	210.245	7.712
	4	65.088	190.708	22.868	213.576	7.833
Δ	1	65.088	190.708	22.868	213.576	7.833
	2	64.073	187.734	22.511	210.245	7.712
	3	64.073	187.734	22.511	210.245	7.712
	4	65.088	190.708	22.868	213.576	7.833
ΣΥΝΟΛ.			3027.536	363.032	3390.568	124.360

Ο.Τ.2 ΚΤΙΡΙΟ 2/4 - Π ΤΥΠΟΣ 201 (ΔΙΠΛΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ)

ΟΡΟΦΟΣ	Α/Α	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΟΓΚΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
1	2	3	4	5	6	7
Α	1	47.618	139.521	27.884	167.405	6.142
	2	49.031	143.661	28.711	172.372	6.325
	3	46.558	136.415	27.263	163.678	6.006
	4	46.558	136.415	27.263	163.678	6.006
	5	49.031	143.661	28.711	172.372	6.325
	6	47.618	139.521	27.884	167.405	6.142
Β	1	47.618	139.521	27.884	167.405	6.142
	2	49.031	143.661	28.711	172.372	6.325
	3	46.558	136.415	27.263	163.678	6.006
	4	46.558	136.415	27.263	163.678	6.006
	5	49.031	143.661	28.711	172.372	6.325
	6	47.618	139.521	27.884	167.405	6.142
Γ	1	47.618	139.521	27.884	167.405	6.142
	2	49.031	143.661	28.711	172.372	6.325
	3	46.558	136.415	27.263	163.678	6.006
	4	46.558	136.415	27.263	163.678	6.006
	5	49.031	143.661	28.711	172.372	6.325
	6	47.618	139.521	27.884	167.405	6.142
Δ	1	47.618	139.521	27.884	167.405	6.142
	2	49.031	143.661	28.711	172.372	6.325
	3	46.558	136.415	27.263	163.678	6.006
	4	46.558	136.415	27.263	163.678	6.006
	5	49.031	143.661	28.711	172.372	6.325
	6	47.618	139.521	27.884	167.405	6.142
ΣΥΝΟΛ.			3356.776	670.864	4027.640	147.784

Ο.Τ.2 ΚΤΙΡΙΟ 2/5 - Π ΤΥΠΟΣ 201 (ΜΟΝΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ)

ΟΡΟΦΟΣ	Α/Α	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΟΓΚΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
1	2	3	4	5	6	7
Α	1	47.618	139.521	27.694	167.215	6.135
	2	49.031	143.661	28.516	172.177	6.316
	3	47.618	139.521	27.694	167.215	6.135
Β	1	47.618	139.521	27.694	167.215	6.135
	2	49.031	143.661	28.516	172.177	6.316
	3	47.618	139.521	27.694	167.215	6.135
Γ	1	47.618	139.521	27.694	167.215	6.135
	2	49.031	143.661	28.516	172.177	6.316
	3	47.618	139.521	27.694	167.215	6.135
Δ	1	47.618	139.521	27.694	167.215	6.135
	2	49.031	143.661	28.516	172.177	6.316
	3	47.618	139.521	27.694	167.215	6.135
ΣΥΝΟΛ.			1690.812	335.616	2026.428	74.344

Ο.Τ.4 ΚΤΙΡΙΟ 4/1 - Π ΤΥΠΟΣ 407

ΟΡΟΦΟΣ	Α/Α	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΟΓΚΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ	ΟΓΚΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	ΟΓΚΟΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
1	2	3	4	5	6	7
Α	1	86.665	253.928	48.948	302.876	26.014
	2	86.665	253.928	48.948	302.876	26.014
Β	1	86.665	253.928	48.948	302.876	26.014
	2	86.665	253.928	48.948	302.876	26.014
Γ	1	86.665	253.928	48.948	302.876	26.014
	2	86.665	253.928	48.948	302.876	26.014
Δ	1	86.665	253.928	48.948	302.876	26.014
	2	86.665	253.928	48.948	302.876	26.014
ΣΥΝΟΛΑ			2031.424	391.584	2423.008	208.112

Ο.Τ.4 ΚΤΙΡΙΟ 4/2 - Π ΤΥΠΟΣ 310

ΟΡΟΦΟΣ	Α/Α	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΟΓΚΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ	ΟΓΚΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	ΟΓΚΟΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
1	2	3	4	5	6	7
Α	1	65.088	190.708	23.359	214.067	18.386
	2	64.073	187.734	22.994	210.728	18.100
	3	64.073	187.734	22.994	210.728	18.100
	4	65.088	190.708	23.359	214.067	18.386
Β	1	65.088	190.708	23.359	214.067	18.386
	2	64.073	187.734	22.994	210.728	18.100
	3	64.073	187.734	22.994	210.728	18.100
	4	65.088	190.708	23.359	214.067	18.386
Γ	1	65.088	190.708	23.359	214.067	18.386
	2	64.073	187.734	22.994	210.728	18.100
	3	64.073	187.734	22.994	210.728	18.100
	4	65.088	190.708	23.359	214.067	18.386
Δ	1	65.088	190.708	23.359	214.067	18.386
	2	64.073	187.734	22.994	210.728	18.100
	3	64.073	187.734	22.994	210.728	18.100
	4	65.088	190.708	23.359	214.067	18.386
ΣΥΝΟΛ.			3027.536	370.824	3398.360	291.888

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Οι ποσότητες επιφανειών και όγκων δίδονται με ακρίβεια ± 2%

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

Δικαιώματα και υποχρεώσεις και περιορισμοί ιδιοκτησίας

1. Κάθε μία από τις διηρημένες ιδιοκτησίες εκ των οποίων αποτελούνται οι περιγραφείσες εις το υπό στοιχείο Α΄μέρος του παρόντος πολυκατοικίες αποτελεί το αντικείμενο της ιδιοκτησίας καθενός, ο οποίος φέρεται, κατά το παραχωρητήριο, δικαιούχος του οριζόμενου σ'αυτό διαμερίσματος.

Η κτήση, απαλλοτρίωση και δι΄οιανδήποτε αιτία μεταβίβαση και απώλεια της κυριότητος από καθένα ιδιοκτήτη διηρημένης ιδιοκτησίας, διέπεται από τους ισχύοντες κανονισμούς δικαίου που περιλαμβάνονται στις διατάξεις του Ν. 3731/29, τα άρθρα 1002, 1117 Α.Κ., όπως και τις διατάξεις της ισχύουσας Νομοθεσίας περί λαϊκής κατοικίας, ειδικώτερα:

α. Το δικαίωμα της κυριότητας, καθώς και κάθε άλλο εμπράγματο δικαίωμα από κάθε διηρημένη ιδιοκτησία, αφορά χωριστά την προσδιορισμένη επακριβώς κατοικία και συνολικά σε ένα ενιαίο σύνολο μαζί με τα προσαρτήματά της και τα άλλα δικαιωμάτα που αφορούν αυτή, όπως συμμετοχή σε ιδιαίτερους χώρους.

β. Ο κύριος κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας έχει έως προς την ιδιότητά του αυτή όλα τα εμπράγματα προσωπικά και κάθε άλλης φύσης δικαιώματα, που ανήκουν στον αποκλειστικό κύριο φορέα και κάτοχο ακινήτου και το δικαίωμα της απόλυτης και απεριόριστης διάθεσης απαλλοτρίωσης ή καθ΄οιονδήποτε τρόπο διάπραξης εν ζωή ή αιτία θανάτου μεταβίβαση της κυριότητας νομής και κατοχής της ιδιοκτησίας του, ως και της υποθήκευσής της, με τους περιορισμούς τους αναφερόμενους στο εκδιδόμενο παραχωρητήριο και τις διατάξεις περί λαϊκής κατοικίας.

Σε περίπτωση κατά την οποία το δικαίωμα της κυριότητας ή κάθε άλλο εμπράγματο δικαίωμα ανήκει ή περιέχεται σε περισσότερα από ένα πρόσωπα, αυτά γίνονται συγκύριοι εξ αδιαιρέτου απαγορευομένης απολύτως της αυτούσιας διανομής ή διαίρεσης της ιδιοκτησίας.

γ. Κάθε νέος ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας που θα γίνει κύριος αυτής καθ΄οιονδήποτε νόμιμο τρόπο, παίρνει τα δικαιώματά του από τον δικαιοπάροχό του και με κανένα τρόπο δεν μπορεί να έχει δικαιώματα άλλα μεγαλύτερα ή διαφορετικά των δικαιωμάτων τούτων.

δ. Ο κύριος διηρημένος ιδιοκτησίας μπορεί να μεταρρυθμίσει εσωτερικά την ιδιοκτησία του, αλλά μόνο ύστερα από γνωμάτευση της αρμόδιας Κρατικής Αρχής και με τον όρο, ότι δεν θίγονται οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι και έργα της συνιδιοκτησίας , όπως οι τοίχοι, ή εκ σιδηροπαγούς σκυροκονιάματος κατασκευή της ιδιο κτησίας του ή όλης της οικοδομής, καθώς και η ασφάλεια, αντοχή και στερεότης αυτής

Απαγορεύεται απόλυτα κάθε μεταρρύθμιση από οποιονδήποτε ιδιοκτήτη και μεταβολή ή επισκευή εξωτερικά, είτε προς τις οδούς, είτε προς τους φωταγωγούς τους διαδρόμους και κλιμακοστάσια ή άλλους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους, όπως το να ανοίγει τρύπες και παράθυρα στους τοίχους και γενικά κάθε μεταβολή που θίγει τις σωληνώσεις και τους αγωγούς νερού, οι οποίοι περνούν είτε οριζόντια, είτε κατακόρυφα δια της ιδιοκτησίας του.

Απαγορεύεται επίσης ο χρωματισμός ολικά ή μερικά των εξωτερικών τοίχων και της διηρημένης ιδιοκτησίας ή αλλαγή του εξωτερικού χρωματισμού των παραθυροφύλλων των παραθύρων, πορτών, των εξωτερικών διακοσμήσεων και γενικά κάθε αλλαγή της εξωτερικής εμφάνισης αυτής χωρίς απόφαση της γενικής συνέλευσης, που εγκρίνεται από την υπηρεσία οικισμού του ΥΠΕΧΩΔΕ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

Δικαιώματα , υποχρεώσεις και περιορισμοί περί την χρήση διηρημένης ιδιοκτησίας.

1. Ο ιδιοκτήτης κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας μπορεί να χρησιμοποιήσει αυτήν όπως επιθυμεί ο ίδιος ή εκείνος που εκμισθώνει ή παραχωρεί αυτήν υπό τους περιορισμούς που είναι γραμμένοι στο παραχωρητήριο της Νομοθεσίας που αναφέρονται στη Λαϊκή κατοικία και σ'αυτόν τον Κανονισμό.

2. Απαγορεύεται η εγκατάσταση μέσα σε κάθε διαμέρισμα ευφλέκτων και δυσόσμων υλών και αντικειμένων που επηρεάζουν την ασφάλεια, στερεότητα και εμφάνιση του κτιρίου.

3. Απαγορεύεται η χρησιμοποίηση κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας ολικά ή μερικά ως δημόσιο ή δημοτικό γραφείο αφροδισίων και γενικά μεταδοτικών νοσημάτων, οικοτροφείου σχολείου, χαρτοπαικτικής λέσχης, χορευτικού κέντρου, χοροδιδασκαλείου, ωδείου, οίκου ανοχής, φροντιστηρίου, εκλογικού κέντρου, καταστήματος εμπορικού και γενικά κάθε χρήση που παραβλάπτει την ησυχία και την ασφάλεια των ενοικούντων, που αντίκειται στους Νόμους και τις Αστυνομικές διατάξεις.

Επιτρέπεται η χρησιμοποίηση κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας σαν γραφείο ασκήσεως ελευθέρου επαγγέλματος ως λ.χ. ιατρού, δικηγόρου, αρχιτέκτονα κ.λ.π. αποκλειόμενης πάντως της πληρωμής ή συγκέντρωσης εργατών σ'αυτό.

4.Απαγορεύεται μέσα στις διηρημένες ιδιοκτησίες, καθώς και τους κοινόχρηστους χώρους εγκατάσταση, διατήρηση και παραμονή οιουδήποτε ζώου και πτηνού (ορνιθίων , κουνελιών κ.λ.π.)

Επιτρέπεται εξαιρετικώς η διατήρηση γάτας ή άλλων μικρών κατοικιδίων ζώων ή ωδικών πτηνών και με την προϋπόθεση ότι δεν προξενείται ενόχληση των λοιπών ενοίκων.

5. Απαγορεύεται απολύτως κάθε θόρυβος κατά τις ώρες της ανάπαυσης, καθώς αυτές καθορίζονται από τις Αστυνομικές Αρχές. Η μουσική είτε λόγω μελέτης είτε λόγω διασκέδασης επιτρέπεται, εξαιρέσει των ωρών ανάπαυσης.

6. Οι συνιδιοκτήτες και εκείνοι που κάνουν χρήση των διαμερισμάτων οφείλουν να ανέχονται τις τυχόν ενοχλήσεις που μπορεί να έχουν από επιθεώρηση στα διαμερίσματά τους για επισκευή εγκαταστάσεων που αφορούν το κτίριο.

7. Γενικά κάθε ιδιοκτήτης δικαιούται να χρησιμοποιεί την ιδιοκτησία του σαν απόλυτος και απεριόριστος κύριος αυτής, με τον όρο όμως ότι δεν θα παρεμποδίζει την άσκηση των ιδίων δικαιωμάτων των υπολοίπων ιδιοκτητών, δεν θα παρενοχλεί και διαταράσσει την ησυχία αυτών και θα τηρεί όλους τους Νόμους που ισχύουν με τον κανονισμό αυτό και τις Αστυνομικές διατάξεις και υποχρεώσεις.

8. Σε περίπτωση παράβασης κάποιου όρου του παρόντος κανονισμού από τον μισθωτή ή όποιον κάνει χρήση της ιδιοκτησίας με οποιοδήποτε τρόπο, ο ιδιοκτήτης υπο-

χρεούται να επιδιώξει την έξωση ή αποβολή του παραβάτου χρήστου και την είσπραξη των ποινικών ρήτρων. Σε άρνηση του ιδιοκτήτη ή λόγω του ότι πέρασε εύλογος χρόνος, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη που δυστροπεί, ενεργεί δυνάμει του παρόντος ο Διαχειριστής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

Δικαιώματα και περιορισμοί περί την χρήση των κοινοχρήστων χώρων και έργων.

1. Κάθε ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας έχει στους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους και στα έργα, μηχανήματα και εγκαταστάσεις της πολυκατοικίας όλα τα δικαιώματα, που αναφέρονται στον συγκύριο αναλόγως της φύσης , είδους και προορισμού αυτών,.

2. Οι κοινόχρηστοι χώροι πρέπει να είναι πάντοτε ελεύθεροι. Απαγορεύεται η χρησιμοποίησή στους παραπάνω χώρους από τον χρόνο που απαιτείται.

Η είσοδος, οι σκάλες , οι διάδρομοι και γενικά κάθε χώρος κοινής χρήσης πρέπει να είναι ελεύθερος σε κάθε χρόνο και απαγορεύεται η κατάληψη αυτών από τον συνιδιοκτήτη με τοποθέτηση κιβωτίων κ.λ.π. και γενικά κάθε αντικειμένου που εμποδίζει την ελεύθερη χρήση αυτών. Απαγορεύεται το τίναγμα των χαλιών από τα παράθυρα και τις σκάλες (των πολυκατοικιών), αυτό επιτρέπεται μόνο στην ταράτσα και αυτή θα χρησιμοποιείται με σειρά από τους συνιδιοκτήτες (των πολυκατοικιών).

Απαγορεύεται απόλυτα στους ενοίκους να πετούν μέσα στους σωλήνες ή των αποχωρητηρίων ή των οχετών ή γενικά μέσα στις άλλες αποχετεύσεις στερεά σώματα, δηλαδή κομμάτια πιάτων, σκουπίδια ή άλλα υπολείμματα που μπορεί να φράζουν τους αγωγούς και να μολύνουν την ατμόσφαιρα να παράγουν ατμούς αερίων ευφλέκτων και επικινδύνων.

3. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών στους εξώστες και στο εξωτερικό της οικοδομής. Επιτρέπεται η τοποθέτηση μικρών επιγραφών στην πόρτα κάθε διαμερίσματος που θα δείχνει το επάγγελμα και το όνομα του ενοίκου.

Επίσης επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών μόνο στις προσόψεις των καταστημάτων.

4.Απαγορεύεται η τοποθέτηση λουλουδιών, φυτών και γλαστρών στα παράθυρα και στα στηθαία των εξωστών (όσον αφορά τις πολυκατοικίες), επιτρέπεται η τοποθέτηση γλαστρών και φυτών μικρού μεγέθους και βάρους μέσα στις βεράντες με τον όρο ότι το πότισμα θα γίνεται κατά τέτοιο τρόπο ώστε να μην βρέχονται οι εξώστες και η εξωτερική πρόσοψη (όσον αφορά τις πολυκατοικίες).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄

Κοινά βάρη, δαπάνες της συνιδιοκτησίας και κατανομή αυτών

1. Κάθε κύριος διηρημένης ιδιοκτησίας βαρύνεται αυτοδίκαια λόγω της ιδιότητας αυτής με τα κοινά βάρη και τις κοινές δαπάνες που απορρέουν από τη συνιδιοκτησία.

2. Στις κοινές αυτές δαπάνες και στα κοινά βάρη, κάθε ιδιοκτήτης συμμετέχει ανάλογα προς το αναφερόμενο στον πιο πάνω αναγραφόμενο πίνακα ποσοστό επί των δαπανών της διηρημένης ιδιοκτησίας, δηλαδή:

α. Στη συντήρηση και στην επιδιόρθωση των εξωτερικών τοίχων, προσόψεων βασικών τοιχωμάτων, πεζοδρομίου του κτιρίου, αγωγών ρεύματος αγωγών νερού, καπναγωγών, αεραγωγών, υπονόμων και ηλιακών δωμάτων (ηλιακωτών).

β. Στη δαπάνη κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος για το φωτισμό των εισόδων, κλιμακοστασίων, διαδρόμων και γενικά κάθε κοινόχρηστου χώρου.

γ. Στη δαπάνη για την προμήθεια των αναγκαίων σκευών και υλικών για τη χρήση, συντήρηση και καθαριότητα του κτιρίου της πολυκατοικίας και των κοινοχρήστων χώρων και έργων ως και κάθε δαπάνη που απορρέει από τα κοινόχρηστα και κοινόκτητα της πολυκατοικίας.

δ. Στη δαπάνη κεντρικής θέρμανσης σύμφωνα με τους πίνακες κατανομής ποσοστών που φαίνονται στους πίνακες του Κεφαλαίου Β΄του Πρώτου Μέρους.

3. Η δαπάνη συντήρησης και επισκευής κάθε βλάβης ή ζημιάς προς εξυπηρέτηση διηρημένης ιδιοκτησίας μονοκατοικίας ή πολυκατοικίας, βαρύνει εξ ολοκλήρου τον ιδιοκτήτη της ιδιοκτησίας αυτής εφ΄όσον η βλάβη δεν οφείλεται στην όλη εγκατάσταση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄

Ασφάλιση

1. Η ασφάλιση των κοινόκτητων της πολυκατοικίας κατά των κινδύνων φωτιάς είναι υποχρεωτική, εφ΄όσον αποφασίσει τούτο η γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών κάθε πολυκατοικίας με πλειοψηφία 70% των ψήφων. Σε τέτοια περίπτωση η ασφάλιση πρέπει να γίνεται κάθε χρόνο, το ποσόν της ασφάλισης πρέπει να είναι ίσο προς την πραγματική αξία του ασφαλισμένου κοινόκτητου, την ασφάλεια συνάπτει ο Διαχειριστής, ο οποίος δικαιούται να πάρει την αναλογία των ασφαλίστρων από τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες. Η αναλογία συμμετοχής από τον καθένα στη δαπάνη αυτή είναι ίση με το ποσοστό συνιδιοκτησίας του.

2. Σε περίπτωση μερικής ή ολικής βλάβης ή καταστροφής από φωτιά των κοινοχρήστων χώρων, εγκαταστάσεων και έργων, κάθε ποσό που καταβάλλεται από τις Ασφαλ. Εταιρείες ανήκει από κοινού και εξ αδιαιρέτους σ΄όλους τους συνιδιοκτήτες, οι οποίοι υποχρεούνται να το δαπανήσουν για την ανόρθωση της ζημιάς που έγινε.

Το ποσόν εισπράττεται από την Ασφαλιστική Εταιρεία από το διαχειριστή της πολυκατοικίας, ο οποίος μετά τη γνωμάτευση του αρμοδίου Πολεοδομικού Γραφείου, ενεργεί την επισκευή και αποδίδει μετά το τέλος των εργασιών λογοδοσία στη συνέλευση ιδιοκτητών.

3. Σε περίπτωση μερικής ή ολικής καταστροφής από τη φωτιά μιας ή περισσοτέρων διηρημένων ιδιοκτησιών, πολυκατοικίας ή μονοκατοικίας οι ιδιοκτήτες αυτών εφ΄όσον τις έχουν ασφαλίσει υποχρεούνται να δαπανήσουν ολόκληρο το ποσόν που θα εισπράξουν από την Ασφαλιστική Εταιρεία για την ανόρθωση των ζημιών των ιδιοκτησιών τους. Κατά προτίμηση στην επισκευή και αποκατάσταση των ζημιών έχουν οι ζημιές που σχετίζονται με τα εξώθυρα της διηρημένης ιδιοκτησίας και τα εξωτερικά κουφώματα και αυτές οι επισκευές πρέπει να προηγούνται κάθε άλλης.

4. Σε περίπτωση καταστροφής όχι από τη φωτιά, αλλά από άλλη αιτία, της οποίας το ποσόν υπερβαίνει τα τρία τέταρτα (3/4) της αξίας της όλης οικοδομής, η συνιδιοκτησία παύει να υπάρχει κατά ορόφους, σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 3741/29.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄

Διοίκηση και Διαχείριση πολυκατοικίας

1. Τη διοίκηση και τη διαχείριση της πολυκατοικίας ασκεί κυριαρχικά η Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών. Στη συνέλευση αυτοδίκαια δικαιούται να συμμετέχει κάθε ιδιοκτήτης είτε αυτό προσώπως ή με ειδικό πληρεξούσιο. Ο όλος αριθμός ψήφων είναι (1.000) χίλιοι και κάθε ιδιοκτήτης έχει επί της συνιδιοκτησίας τους, σύμφωνα με τα οριζόμενα στους σχετικούς πίνακες στο Κεφάλαιο Β΄ του Α΄μέρους του παρόντος. Ο Διαχειριστής βοηθούμενος από ένα βοηθό είναι υπεύθυνος έναντι της Γενικής Συνέλευσης και αποδίδει σ΄αυτή λογαριασμό στο τέλος κάθε χρόνου διαχείρισής του. Σε περίπτωση απουσίας του ή κωλύματος άσκησης του λειτουργήματός του ο Διαχειριστής αναπληρούται από τον βοηθό του.

2. Η τακτική Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών συνέρχεται σε συνεδρίαση τουλάχιστον μία φορά το έτος και το μήνα Νοέμβριο ύστερα από πρόσκληση του Διαχειριστή. Η κοινοποίηση αυτή προς τους ιδιοκτήτες πρέπει να γίνεται τουλάχιστον πέντε (5) ημέρες προς της συνεδρίασης. Στη πρόσκληση αυτή πρέπει να ορίζεται ο τόπος, η ημέρα και η ώρα της συνέλευσης όπως και η ημέρα και η ώρα της στον ίδιο τόπο επαναληπτικής συνεδρίασης για την περίπτωση ματαίωσης της πρώτης λόγω έλλειψης απαρτίας ή συγκέντρωσης επαρκούς αριθμού ψήφων, όπου απαιτείται εξαιρετική πλειοψηφία για τη λήψη απόφασης.

Σε περίπτωση αμέλειας του διαχειριστή την τακτική Συνέλευση μπορει να συγκαλέσει κάθε ιδιοκτήτης.

3. Η Γενική Συνέλευση συνεδριάζει και αποφασίζει έγκυρα όταν παρίστανται και εκπροσωπούνται σ΄αυτήν επτακόσια πενήντα χιλιοστά των ψήφων δηλ. 750 ψήφοι. Εάν δεν γίνει απαρτία κατά την πρώτη συνεδρίαση, η Συνέλευση συνέρχεται σε επαναληπτική συνεδρίαση αυτοδίκαια μετά (15) δεκαπέντε ημέρες, οπότε αυτή αποφασίζει έγκυρα εάν παρίστανται 250 ψήφοι, εκτός των περιπτώσεων, κατά τις οποίες ο νόμος ή ο κανονισμός αυτός απαιτεί εξαιρετική απαρτία.

4. Έκτακτη Γενική Συνέλευση συγκαλείται οποτεδήποτε ή με πρόσκληση του Διαχειριστή ή με πρόσκληση ιδιοκτητών που εκπροσωπούν τουλάχιστον το ένα τέταρτο (1/4) του όλου αριθμού των ψήφων και ο μεν πρώτος συγκαλεί αυτή, για να αποφασίσει επί ορισμένων θεμάτων που τίθενται στη Γενική Συνέλευση με πρόσκληση, οι δε ιδιοκτήτες ν΄αποφασίζουν σ΄ αυτή για την παύση του Διαχειριστή.

5. Οι αποφάσεις των γενικών Συνελεύσεων λαμβάνονται με πλειοψηφία των ψήφων, εκτός αν ο Νόμος ή ο κανονισμός αυτός απαιτούν εξαιρετική πλειοψηφία για τη λήψη αποφάσεων. Σε αυτές δεν δικαιούνται ψήφου εκείνοι που δεν έχουν εκπληρώσει τις οικονομικές τους υποχρεώσεις προς τον Διαχειριστή.

6. Οι αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων εφ΄όσον λαμβάνονται σύμφωνα με το Νόμο και τον παρόντα κανονισμό, είναι έγκυρες και υποχρεώνουν όλες τις συνιδιοκτήτες.

7. Η Γενική Συνέλευση αποφασίζει για κάθε θέμα που αφορά τη συντήρηση και επισκευή των κοινόχρηστων έργων και εγκαταστάσεων της πολυκατοικίας και για κάθε άλλο θέμα που προβλέπεται από το νόμο ή τον κανονισμό.

8. Η τακτική Γενική Συνέλευση , αν συγκλήθηκε για τον σκοπό αυτό εκλέγει το διαχειριστή της πολυκατοικίας και το βοηθό αυτού. Αυτοί υποχρεωτικά πρέπει να είναι από τους συνδιοκτήτες. Η θητεία του Διαχειριστή και του βοηθού του ορίζεται για δύο χρόνια.

9. Ο Διαχειριστής, ως εντολοδόχος του συνόλου των ιδιοκτητών, ενεργεί τις τρέχουσες επισκευές των κοινοχρήστων και πληρώνει τις κοινές δαπάνες από τα καταβαλλόμενα σ΄αυτόν χρήματα από τους υπόχρεους ιδιοκτήτες, οι οποίοι υποχρεούνται, μόλις πάρουν την σχετική πρόσκληση προς καταβολή, να καταβάλουν τα χρήματα στον Διαχειριστή χωρίς αναβολή, διαφορετικά θα έχει την ευθύνη να αποζημιώσει τους λοιπούς ιδιοκτήτες για τυχόν ζημιές τους.

Προς αντιμετώπιση των τρεχουσών ή εκτάκτων δαπανών, η Γενική Συνέλευση ορίζει σαν πάγια προκαταβολή το ποσόν, το οποίο υποχρεούνται οι συνιδιοκτήτες να καταβάλλουν στον διαχειριστή για την κάλυψη των αναγκών που παρουσιάζονται, με απόδοση λογαριασμού και το οποίο ποσόν ανανεώνεται συνεχώς στα χέρια του διαχειριστή, αφού οι συνιδιοκτήτες υποχρεούται να καταβάλλουν ανελλιπώς τους μηνιαίους λογαριασμούς τους.

Ο Διαχειριστής είναι υπεύθυνος για κάθε ζημιά, που τυχόν θα προκύψει στους συνιδιοκτήτες από υπαιτιότητά του και λογοδοτεί στη Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών. Για κάθε δαπάνη επισκευής που περνά τις 20.000 δρχ. απαιτείται αιτιολογημένη γνωμάτευση ενός μηχανικού και πρακτικό έγκρισης υπογραφόμενο από τον διαχειριστή και το βοηθό του.

Αν το ποσό τούτο υπερβαίνει τις 50.000 δρχ. εκτός από την περίπτωση κατά την οποία η μη εκτέλεση της επισκευής θέτει θέμα ασφάλειας του κτιρίου μερικής ή ολικής, η έγκριση παρέχεται από τη Γενική Συνέλευση που συγκαλείται έκτακτα.

Ο διαχειριστής παίρνει όλα τα μέτρα που απαιτούνται για τη διατήρηση άψογης κατάστασης καθαριότητας των χώρων γύρω της πολυκατοικίας. Προς το σκοπό αυτό, μπορεί να προσλαμβάνει πρόσωπο κατά προτίμηση από αυτά που διαμένουν στην πολυκατοικία με μηνιαία αποζημίωση.

10. Κάθε συνιδιοκτήτης ή μισθωτής ο οποίος κάνει χρήση του διαμερίσματος, υποχρεούται στο διακανονισμό του λογαριασμού κοινοχρήστων δαπανών, που κοινοποιείται σ΄αυτά κατά μήνα από το διαχειριστή, μέσα σε οκτώ μέρες.

Στην περίπτωση κατά την οποία η πληρωμή του λογαριασμού καθυστερήσει πάνω από (15) δεκαπέντε ημέρες, υποχρεούται στην κατάβολή σαν ποινική ρήτρα πρόσθετου ποσού ίσου προς το ½ του οφειλομένου. Σε περίπτωση καθυστέρησης πέραν των (60) ημερών ο διαχειριστής, σαν πληρεξούσιος όλων των συνιδιοκτητών, υποχρεούται να επιδιώξει δια της δικαστικής οδού του πειθαναγκασμού εκείνου που δεν πληρώνει τον λογαριασμόν, την ποινική ρήτρα και τις λοιπές δικαστικές δαπάνες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ΄

Χρήση ταράτσας

Η χρήση της ταράτσας κάθε πολυκατοικίας είναι κοινή για όλους τουςσυνιδιοκτήτες αποκλειστικά και μόνο για το στέγνωμα των ρούχων και το τίναγμα των ταπήτων και αποκλείεται κάθε άλλη χρήση αυτής. Η σειρά σε αυτή καθορίζεται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Φωτεινές επιγραφές επί της ταράτσας επιτρέπονται ύστερα από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης και προς το σκοπό ενίσχυσης του κοινού ταμείου των συνιδιοκτητών.

Η χρήση της ταράτσας για το άπλωμα των ρούχων και το τίναγμα ταπήτων επιτρέπεται για κάθε μέρα από της 8ης π.μ. μέχρι και της 2ας μετά μεσημβρία και από της έκτης (6) μέχρι και της ενάτης (9) μετά μεσημβρία απαγορευομένης απόλυτα της χρήσης της κατά τις υπόλοιπες ώρες της ημέρας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η΄

Γενικές διατάξεις

1. Όλοι οι περιορισμοί της κυριότητας που αναφέρονται στον κανονισμό αυτό, έχουν σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν. 3741/29 χαρακτήρα δουλείας.

2. Η υπογραφή από οποιοδήποτε αγοραστή κάθε πράξης, με την οποία γίνεται κύριος διαμερίσματος, υπό τις προϋποθέσεις και τους περιορισμούς πάντοτε της Νομοθεσίας περί της λαικής κατοικίας, προυποθέτει την πλήρη γνώση αυτού και την χωρίς επιφύλαξη, αποδοχή και απόλυτη έγκριση του κανονισμού αυτού, υποχρεούντος όλους τους καθολικούς και τους ειδικούς διαδόχους των συνιδιοκτητών.

3. Άν ο ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας παραχωρήσει επί της ιδιοκτησίας του οποιαδήποτε δικαιώματα, που επιτρέπονται από τη Νομοθεσία της Λαικής Κατοικίας και τον κανονισμό αυτό, είτε με μίσθωση ή με παραχώρηση της χρήσης ή με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο, πρέπει να υποχρεώνει τον τρίτο τούτο στην τήρηση όλων των διατάξεων του κανονισμού αυτού, ευθύνεται όμως πάντοτε προσωπικά έναντι των υπολοίπων συνιδιοκτητών για κάθε πράξη ή παράλειψη εκείνου, για τον οποίο γίνεται η παραχώρηση.

Οι συνιδιοκτήτες έχουν το ίδιο δικαίωμα ν'απαιτήσουν απ'ευθείας από εκείνο προς τον οποίο γίνεται η μεταβίβαση, την τήρηση των διατάξεων του κανονισμού αυτού και την ανόρθωση κάθε ζημιάς.

4. Κάθε διαφορά ή διένεξη μεταξύ των συνιδιοκτητών ως προς τα δικαιώματα, τις υποχρεώσεις και γενικά κάθε διαφορά μεταξύ οποιωνδήποτε προσώπων γύρω από την ερμηνεία και την εφαρμογή του κανονισμού αυτού και των συμφωνιών που έγιναν σύμφωνα με αυτό λύνεται σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν. 3741/29.

5. Σε περίπτωση αθέτησης των ανωτέρω (μέρος Β'κεφάλαιο Β') περιλαμβανομένης ανεξάρτητα της υποχρέωσης της αμέσου διακοπής της αντίθετα με τον κανονισμό αυτό χρήσης, επέρχονται και οι εξής συνέπειες: εάν ο συνιδιοκτήτης ή εκείνος που παίρνει απ'αυτόν μισθωτικά ή άλλα δικαιώματα χρησιμοποιήσει την ιδιοκτησία κατά παράβαση των ανωτέρω υποχρεούται να καταβάλει στους συνιδιοκτήτες μέσω του διαχειριστή ποινική ρήτρα 5.000 δρχ.

Σε περίπτωση συνέχισης της παράβασης αυτής, την 30ην ημέρα η ποινική ρήτρα διπλασιάζεται ανεξάρτητα από τις υπόλοιπες συνέπειες, επιφυλασσομένου του δικαιώματος της λήψης προσωρινών μέτρων δία του Ειρηνοδικείου.

6. Κάθε πράξη αντίθετη με τον παρόντα κανονισμό είναι άκυρη.

7. Κάθε τροποποίησης του παρόντος γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Αττικής, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης και μεταγράφεται στο περιθώριο των αρχικών παραχωρητηρίων, μετά από γνώμη των 3/4 των Γενικών Συνελεύσεων των πολυκατοικιών που αναφέρονται στον παρόντα κανονισμό.

Η απόφαση κάθε Γενικής Συνέλευσης λαμβάνεται με την πλειοψηφία των ψήφων.

8. Κάθε οικιστής υποχρεούται στη συμμόρφωση των όρων του Γενικού Κανονισμού Λειτουργίας του οικισμού, που θα εκδοθεί.

9. Κάθε παραχωρητήριο που θα εκδοθεί με το οποίο θα μεταβιβάζεται η κυριότης διαμερίσματος των πολυκατοικιών σχετικά με τις οποίες είναι ο κανονισμός αυτός, πρέπει να παραπέμπει ρητά στην παρούσα, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο συμπλήρωμα αυτού.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 18 Δεκεμβρίου 1998

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

Θ. ΚΟΤΣΩΝΗΣ

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ